

# **Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl**

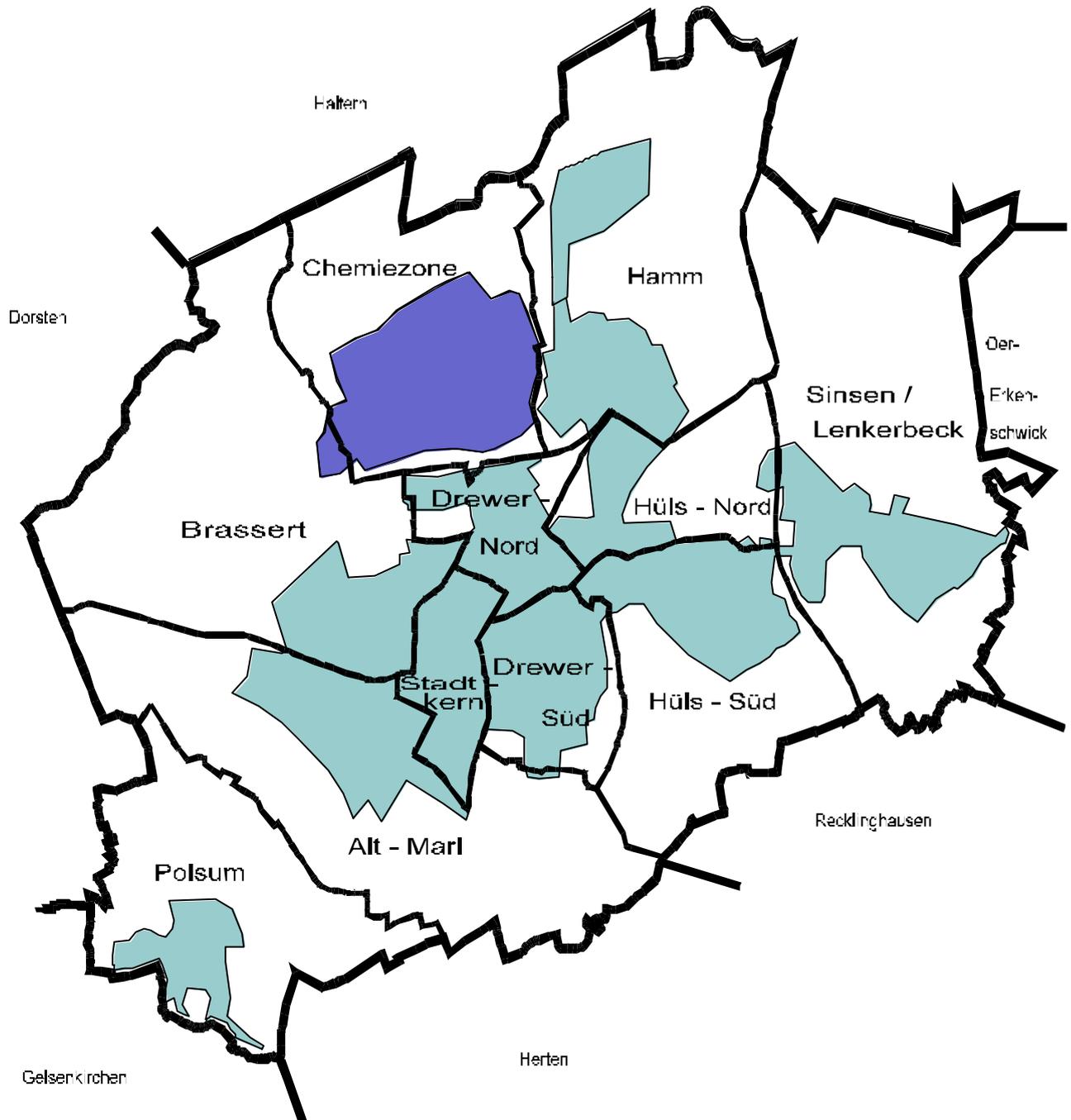
## **Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadt- gebiet Marl**

Umsatz und Preisentwicklung 1999 gemäß § 13  
Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

Herausgeber: Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Marl

Geschäftsstelle: Bergstraße 228  
45768 Marl  
Tel.: 0 23 65 / 99 5310  
99 5311  
99 5312

# Stadtgebiet Marl



**Fläche des Stadtgebiets : 8778 ha**  
**Einwohnerzahl : 93.290**

**Quelle: Statistikstelle der Stadt Marl**  
**( Stand: 31.12.1999 )**



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

### **2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge**

### **3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen**

### **4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke**

4.1 I- und II- geschossige Bebauung

4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

### **5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte**

### **6. Preisentwicklung des Wohnungseigentums**

6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

### **7. Auswertung bebauter Grundstücke**

7.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser

7.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

7.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser

7.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser

7.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

### **8. Liegenschaftszinssätze**



## **1. Allgemeines**

Mit diesem Marktbericht, der jährlich fortgeschrieben wird, hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl eine Übersicht über den Marler Grundstücksmarkt erarbeitet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Marl besteht seit 1982.

Er ist ein selbständiges, unabhängiges Gremium ehrenamtlicher Gutachter mit besonderen Kenntnissen in der Bewertung von Grundstücken aller Art sowie von Rechten an Grundstücken.

Die Bestellung der ehrenamtlichen Gutachter erfolgt nach Anhörung der Gebietskörperschaft durch den Regierungspräsidenten.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen im wesentlichen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten sowie von Rechten an Grundstücken;
- Erstattung von Gutachten nach dem Bundeskleingartengesetz;
- Erstattung von Gutachten nach dem Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz;
- die Führung einer Kaufpreissammlung;
- die Auswertung der Kaufpreissammlung und die Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten;
- Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Rechtsgrundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses bilden insbesondere das Baugesetzbuch, die Wertermittlungsverordnung und die Gutachterausschußverordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle. Diese ist dem Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft angegliedert und befindet sich im Riegelhaus, Bergstraße 228, 3. Obergeschoß, Zimmer III / 11 und III / 12.

Diese Übersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet Marl soll einen Überblick über Umsatz und Preisentwicklung im Stadtgebiet von Marl vermitteln, sowie zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Marl, den 8. März 2000

Vorsitzender  
Gantenberg



## Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Marl (Stand: 8.3.2000):

### Vorsitzender:

#### stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Walter Gantenberg, Architekt

Dietmar Nandelstädt, Obervermessungsrat

#### ehrenamtliche Gutachter:

Bernd Janssen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Klaus Jeromin, Architekt

Eberhard Just, Architekt

Klaus Martin, Dipl.-Wirtschaftsingenieur

Johannes Honsel- Overbeck, Dipl.-Ing.-Agr.

Wilhelm Schulz, Bankdirektor a.D.

Werner Reick, Architekt

#### ehrenamtliche Gutachter des örtlich zuständigen Finanzamtes:

Werner Beuting, Steueramtmann

Siegfried Schumacher, Steueroberamtsrat

#### Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

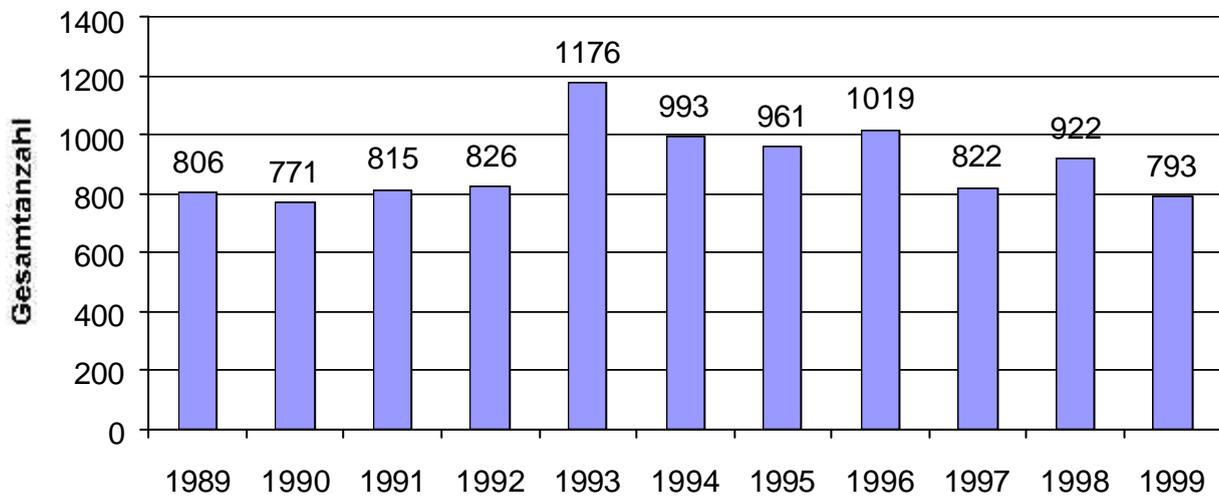
Volker Drees  
Thomas Raub  
Udo Stein

## 2. Anzahl der eingegangenen Kaufverträge



Für den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet von Marl ergeben sich folgende Daten:

Kaufverträge insgesamt:	Jahr	Anzahl	Entwicklung zum Vorjahr
	1999	793	= - 14,0 v. H.
	1998	922	= + 12,2 v. H.
	1997	822	= - 19,3 v. H.
	1996	1019	= + 6,0 v. H.
	1995	961	= - 3,2 v. H.
	1994	993	= - 15,6 v. H.
	1993	1176	= + 42,4 v. H.
	1992	826	= + 1,3 v. H.
	1991	815	= + 5,7 v. H.
	1990	771	= - 4,3 v. H.
	1989	806	= - 6,9 v. H.
	1988	866	= + 17,8 v. H.
	1987	735	= - 2,0 v. H.
	1986	750	= - 7,8 v. H.
	1985	813	= - 1,0 v. H.
	1984	821	= - 18,6 v. H.
	1983	1009	= - 9,5 v. H.
	1982	1115	



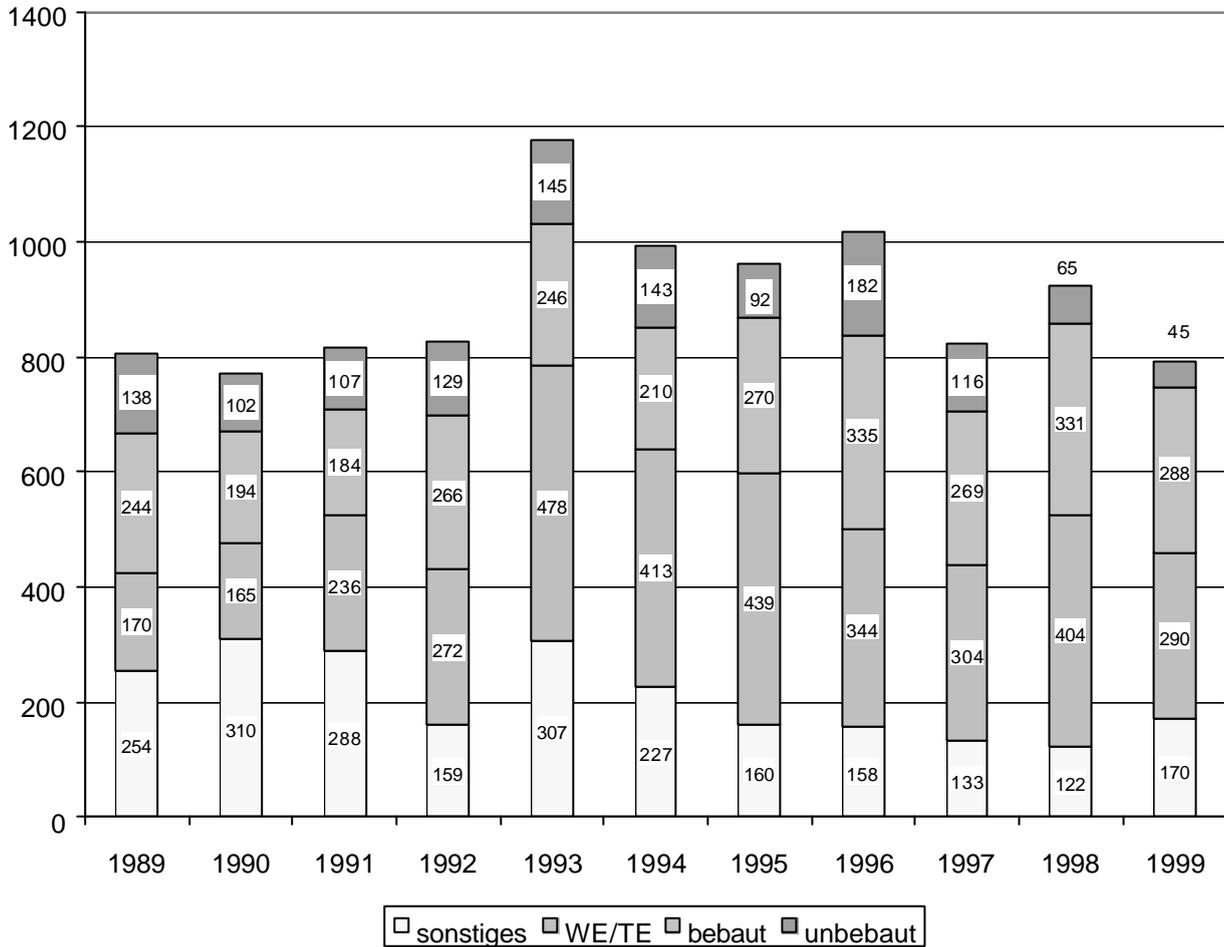


Von diesen Kaufverträgen  
entfielen auf

<b><u>unbebaute Grundstücke</u></b>	1998	1999	Entwicklung zum Vorjahr
I- u. II geschossige Bebauung	45	27	= - 40,0 v. H.
Geschoßwohnungsbau	-	1	= -
Gewerbegrundstücke	9	5	= - 44,4 v. H.
neu begründete Erbbaurechte	2	1	= - 50,0 v. H.
landwirtschaftliche Grundstücke	8	10	= + 25,0 v. H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	1	1	= 0,0 v. H.
Insgesamt	65	45	= - 30,8 v. H.
<b><u>bebaute Grundstücke</u></b>			
1 u. 2- Familienhäuser	291	254	= - 12,7 v. H.
Mehrfamilienhäuser	13	14	= + 7,7 v. H.
Wohn- u. Geschäftshäuser	15	7	= - 53,3 v. H.
Gewerbegrundstücke	12	13	= + 8,3 v. H.
Insgesamt	331	288	= - 13,0 v. H.
<b><u>Wohnungseigentum</u></b>			
Erstverkäufe	83	79	= - 4,8 v. H.
Zweitverkäufe	192	159	= - 17,2 v. H.
Umwandlung	111	33	= - 70,3 v. H.
Teileigentum	18	19	= + 5,6 v. H.
Insgesamt	404	290	= - 28,2 v. H.
<b><u>Sonstige</u></b> (z. B. Erb- baurechtsübertragungen, ungeeignete usw.)			
Insgesamt	122	170	= + 39,3 v. H.



Darstellung der Anzahl der Kaufverträge in den Teilmärkten



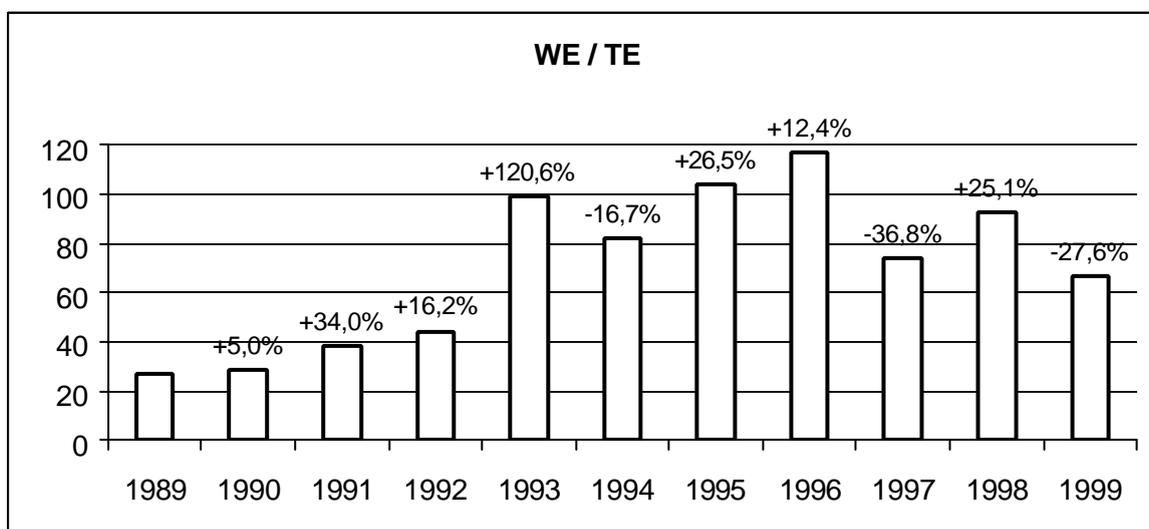
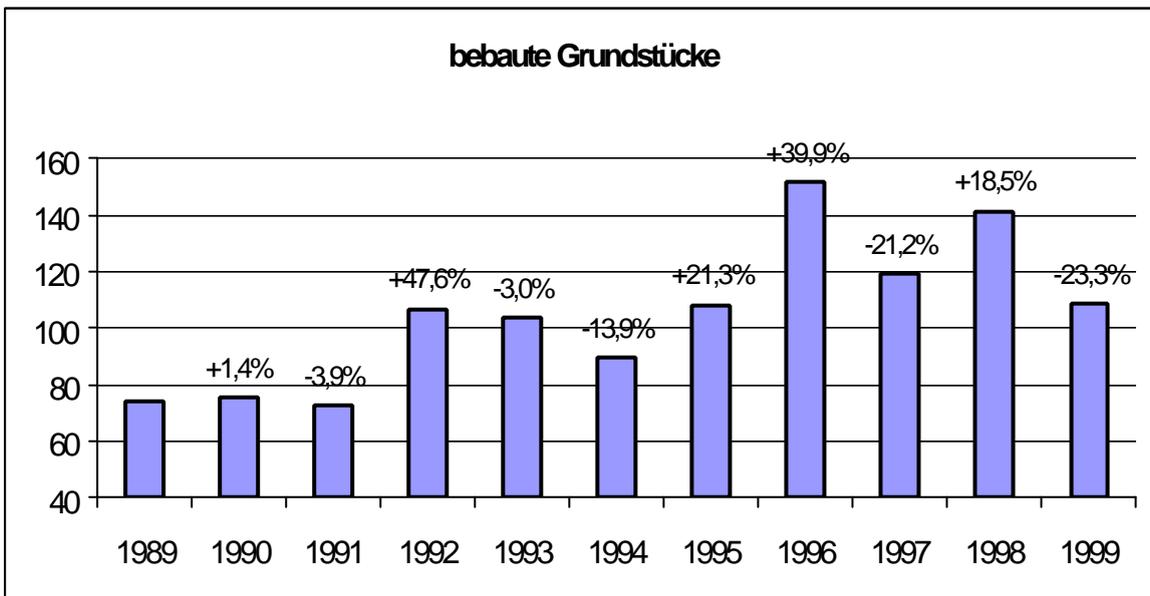
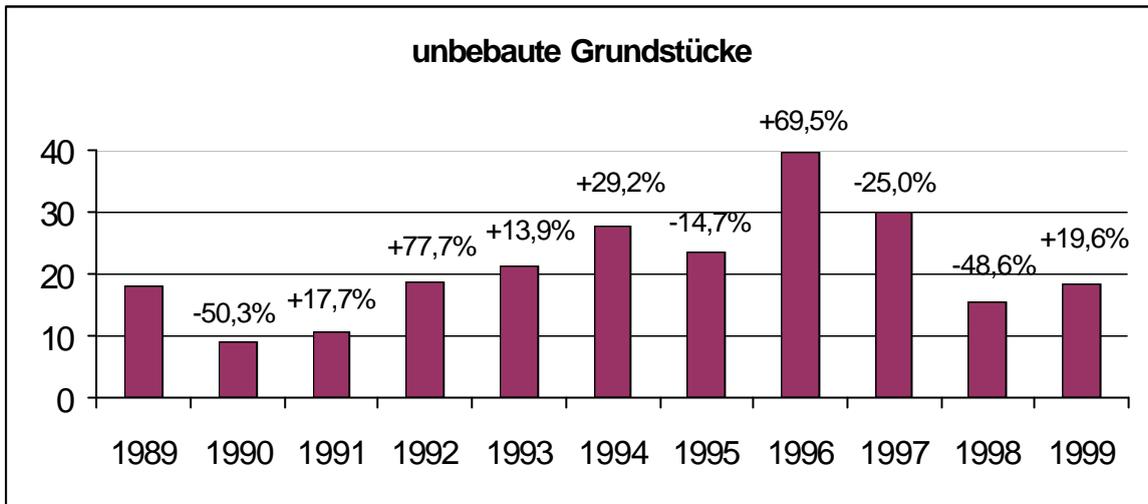


### 3. Gliederung der Preisumsätze bei Grundstücksverkäufen

<u>unbebaute Grundstücke</u>	1998 Mio. DM	1999 Mio. DM	Entwicklung zum Vorjahr
Ein- u. Zweifamilien- hausgrundstücke	9,53	8,79	= - 7,8 v.H.
Geschoßwohnungsbau	-	0,50	= -
Gewerbegrundstücke	0,88	1,75	= + 98,9 v.H.
landwirtschaftliche Grundstücke	2,49	3,78	= + 51,8 v.H.
forstwirtschaftliche Grundstücke	-	-	= -
Sonstiges	2,46	3,55	= + 44,3 v.H.
Insgesamt	15,36	18,37	= + 19,6 v.H.
<u>bebaute Grundstücke</u>			
1- u. 2-Familien- häuser	102,34	81,27	= - 20,6 v.H.
Mehrfamilienhäuser	10,68	7,83	= - 26,7 v.H.
Wohn- und Geschäfts- häuser	12,70	5,36	= - 57,8 v.H.
Gewerbegrundstücke	13,33	11,52	= - 13,6 v.H.
Sonstiges	2,29	2,43	= + 6,1 v.H.
Insgesamt	141,34	108,41	= - 23,3 v.H.
<u>Wohnungs- u. Teil- eigentum</u>			
Erstverkäufe	28,77	24,67	= - 14,3 v.H.
Zweitverkäufe	43,00	31,26	= - 27,3 v.H.
Umwandlung	18,74	5,33	= - 71,6 v.H.
Teileigentum	2,00	5,70	= + 185,0 v.H.
Insgesamt	92,51	66,96	= - 27,6 v.H.
<u>Gesamtumsatz</u>	249,21	193,74	= - 22,3 v.H.

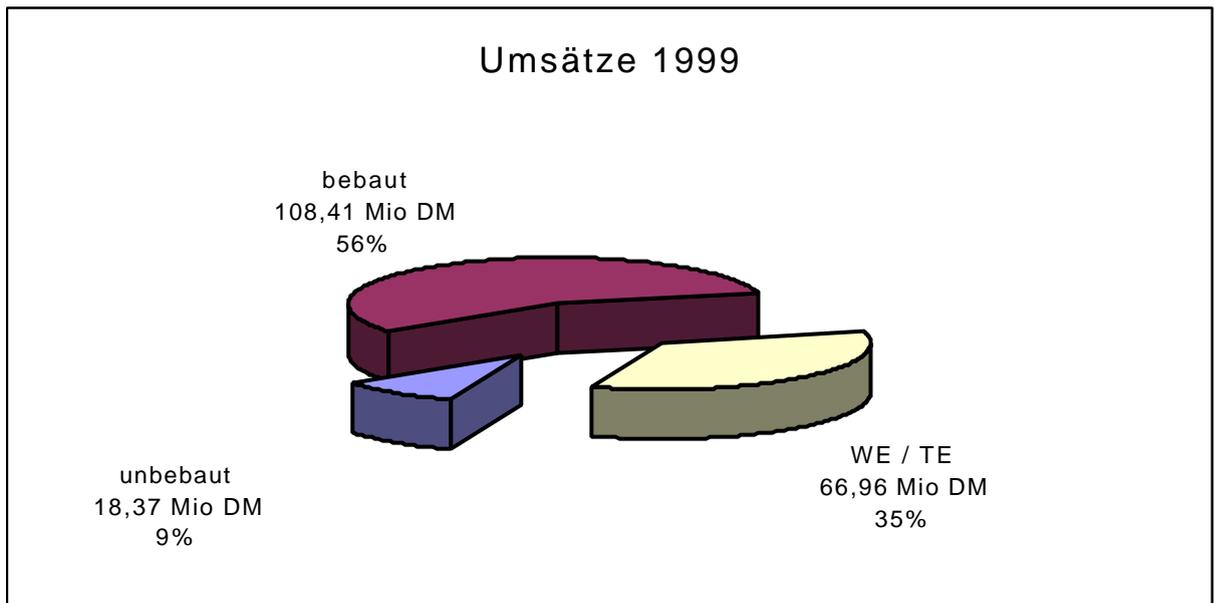


## Darstellung der Preisumsätze in den Teilmärkten





### Anteil der Umsätze in den Teilmärkten am Gesamtumsatz





## 4. Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

### 4.1 I- und II- geschossige Bebauung

Aus 12 geeigneten Verkaufsfällen ergibt sich für das gesamte Stadtgebiet von Marl für 1999 ein durchschnittlicher Kaufpreis von

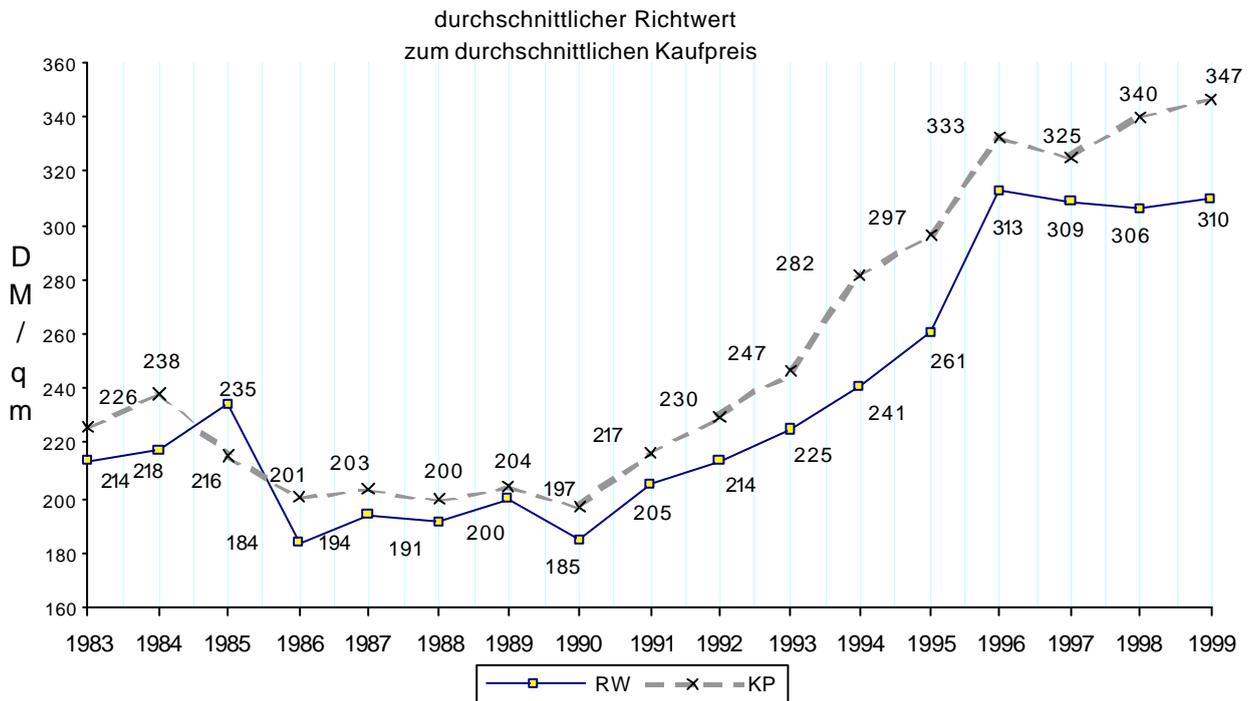
347,- DM/qm gegenüber 1998 = 340,- DM/qm

und ein durchschnittlicher Richtwert von

310,- DM/qm gegenüber 1998 = 306,- DM/qm.

Wegeanteile, Garagenflächen, Stellplatzflächen die zum Bauland gehören, sind zu Baulandpreisen verkauft worden.

Versorgungsträger haben sich bei ihren Grundstücksgeschäften an den Richtwerten orientiert.





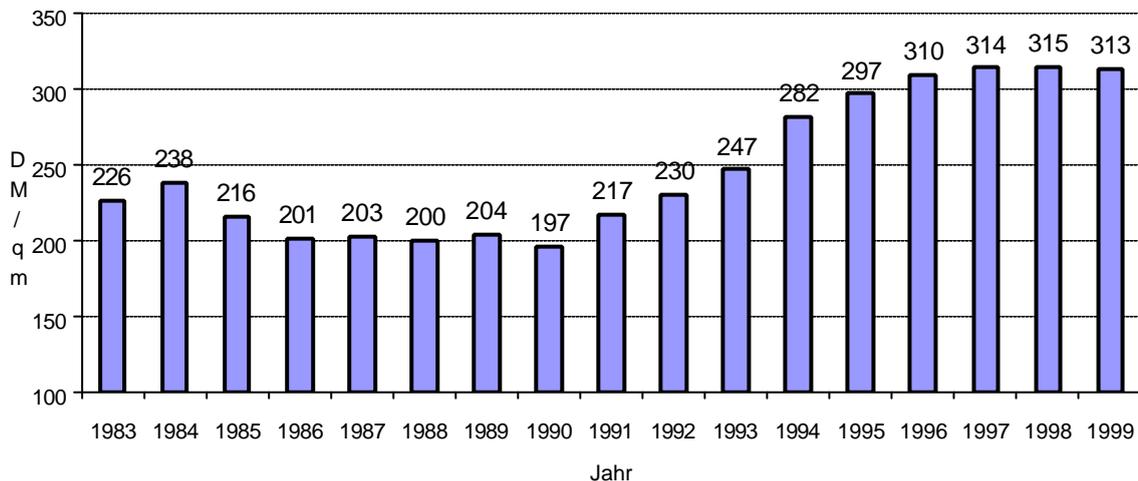
Der vorgenannte durchschnittliche Kaufpreis ist aufgrund einzelner sehr hoher Kaufpreise zustande gekommen.

Diese Entwicklung ist nicht repräsentativ für das gesamte Stadtgebiet von Marl und wird somit relativiert.

Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 313,- DM/qm.

Dies entspricht einer Bodenwertentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zum Vorjahr von - 0,6 v. H..

Entwicklung der Baulandpreise  
für I + II- geschossige Bebauung





### Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für I- und II- geschossige Bebauung

Jahr	DM/qm	Entwicklung zum Vorjahr v. H.
1999	= 313	= - 0,6
1998	= 315	= + 0,3
1997	= 314	= + 1,3
1996	= 310	= + 4,4
1995	= 297	= + 5,3
1994	= 282	= + 14,2
1993	= 247	= + 7,4
1992	= 230	= + 6,0
1991	= 217	= + 10,2
1990	= 197	= - 3,4
1989	= 204	= + 2,0
1988	= 200	= - 1,5
1987	= 203	= + 1,0
1986	= 201	= - 6,9
1985	= 216	= - 9,2
1984	= 238	= + 5,3
1983	= 226	

### Bodenpreisindex - Bauland I- und II-geschossige Bebauung - 1988 = 100

Jahr	Bodenpreisindex
1999	156,5
1998	157,5
1997	157,0
1996	155,0
1995	148,5
1994	141,0
1993	123,5
1992	115,0
1991	108,5
1990	98,5
1989	102,0
1988	100,0
1987	102,0
1986	100,0
1985	108,0
1984	119,0
1983	113,0



## 4.2 Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

Im Jahre 1999 lag ein Verkaufsfall in Gewerbe- und Industriegebieten vor, der für eine Auswertung geeignet war.

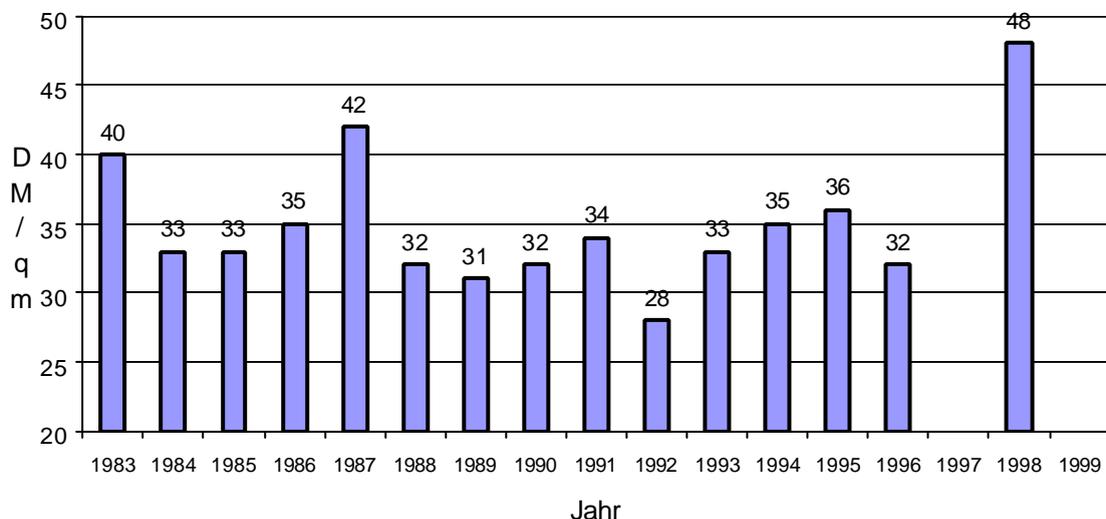
Dieser eine Kauffall paßt in die vom Gutachterausschuß festgestellten Bodenrichtwerte. Es ergibt sich keine Preisentwicklung zum Vorjahr, so daß der Bodenpreisindex von 1998 für 1999 übernommen wird.

### Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet

Jahr DM/qm Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.

1999 = -	= -
1998 = 48	= + 50,0
1997 = -	= -
1996 = 32	= - 11,1
1995 = 36	= + 2,9
1994 = 35	= + 6,1
1993 = 33	= + 17,9
1992 = 28	= - 17,6
1991 = 34	= + 6,2
1990 = 32	= + 3,2
1989 = 31	= - 3,1
1988 = 32	= - 23,8
1987 = 42	= + 20,0
1986 = 35	= + 6,1
1985 = 33	= +- 0,0
1984 = 33	= - 17,5
1983 = 40	

### Entwicklung der Preise für Gewerbegrundstücke





**Bodenpreisindex - Gewerbe- und Industriegebiet -  
1988 = 100**

Jahr	Bodenpreisindex
1999	150
1998	150
1997	100
1996	100
1995	112,5
1994	109
1993	103
1992	87,5
1991	106
1990	100
1989	97
1988	100
1987	131
1986	109
1985	103
1984	103
1983	125



### 4.3 landwirtschaftliche Grundstücke

Im Jahr 1999 lag ein geeigneter Verkaufsfall für landwirtschaftliche Grundstücke vor.  
Der Gutachterausschuß übernimmt für das Jahr 1999 den Bodenpreisindex des Vorjahres.

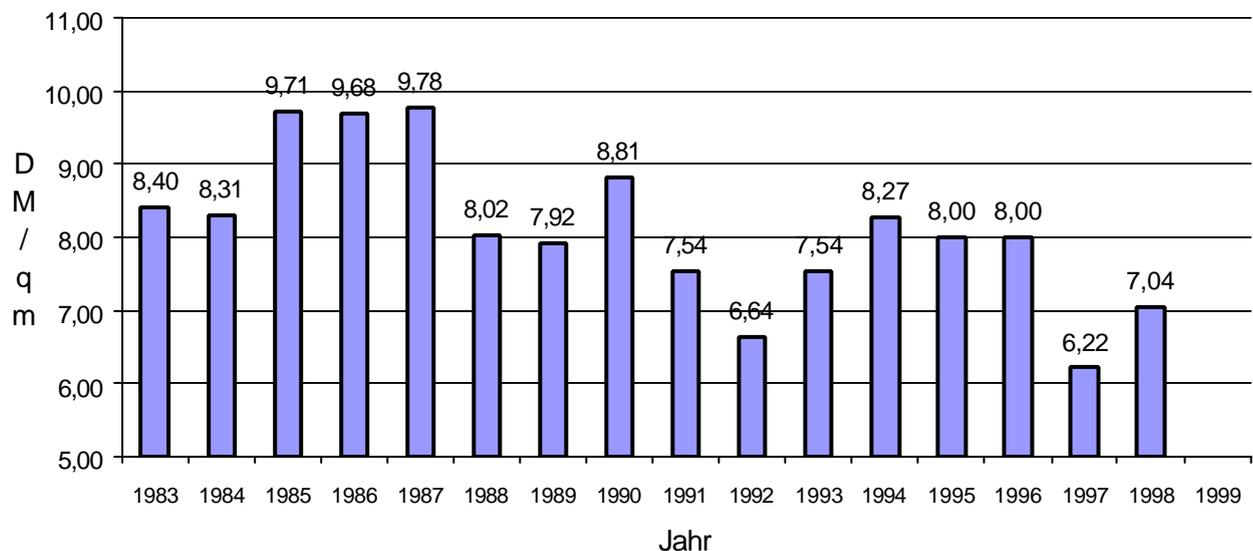
#### Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise in DM/qm für landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr    DM/qm    Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr v. H.

---

1999	= -	= -
1998	= 7,04	= + 13,2
1997	= 6,22	= - 22,2
1996	= 8,00	= + 0,0
1995	= 8,00	= - 3,3
1994	= 8,27	= + 9,7
1993	= 7,54	= + 13,6
1992	= 6,64	= - 11,9
1991	= 7,54	= - 14,4
1990	= 8,81	= + 11,2
1989	= 7,92	= - 1,2
1988	= 8,02	= - 18,0
1987	= 9,78	= + 1,0
1986	= 9,68	= - 0,3
1985	= 9,71	= + 16,8
1984	= 8,31	= - 1,1
1983	= 8,40	

#### Landwirtschaftliche Bodenpreise





**Bodenpreisindex - landwirtschaftliche Grundstücke -**  
**1988 = 100**

Jahr	Bodenpreisindex
1999	88
1998	88
1997	78
1996	100
1995	100
1994	103
1993	94
1992	83
1991	94
1990	110
1989	99
1988	100
1987	122
1986	121
1985	121
1984	104
1983	105
1982	115

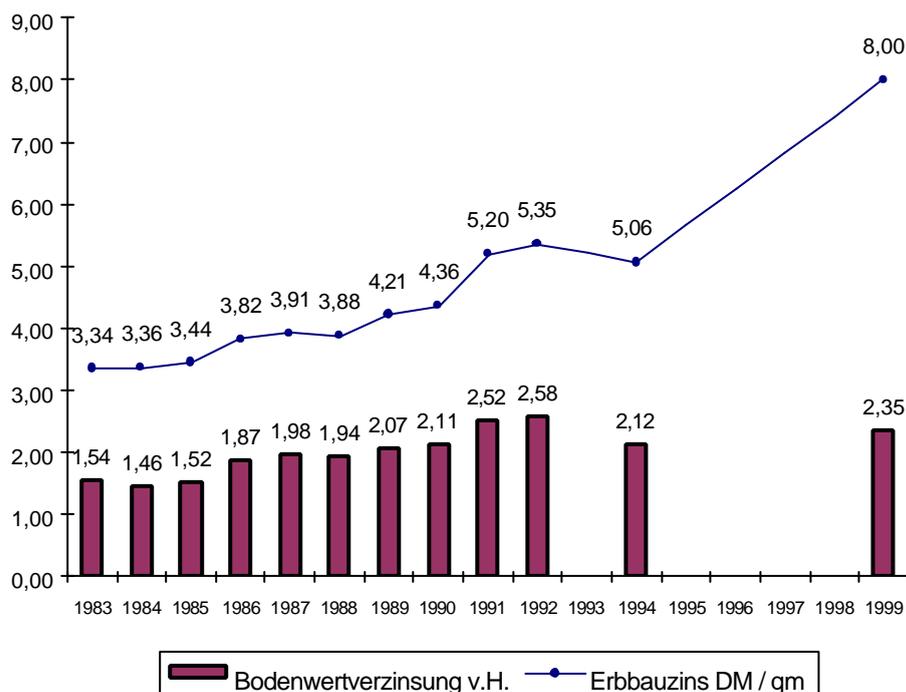


## 5. Erbbauzins Neubegründeter Erbbaurechte

Erbbaurechte für I - und II –geschossige Bebauung.

Für die Jahre 1995 bis 1998 lag kein ausreichendes Datenmaterial vor.  
Im Jahr 1999 konnte auf einen brauchbaren Fall einer Erbbaurechtsbestellung zurückgegriffen werden.

Jahr	Bodenwertverzinsung v.H.	durchschnittlicher Erbbauzins DM / qm
1999	2,35	8,00
1998	-	-
1997	-	-
1996	-	-
1995	-	-
1994	2,12	5,06
1993	-	-
1992	2,58	5,35
1991	2,52	5,20
1990	2,11	4,36
1989	2,07	4,21
1988	1,94	3,88
1987	1,98	3,91
1986	1,87	3,82
1985	1,52	3,44
1984	1,46	3,36
1983	1,54	3,34



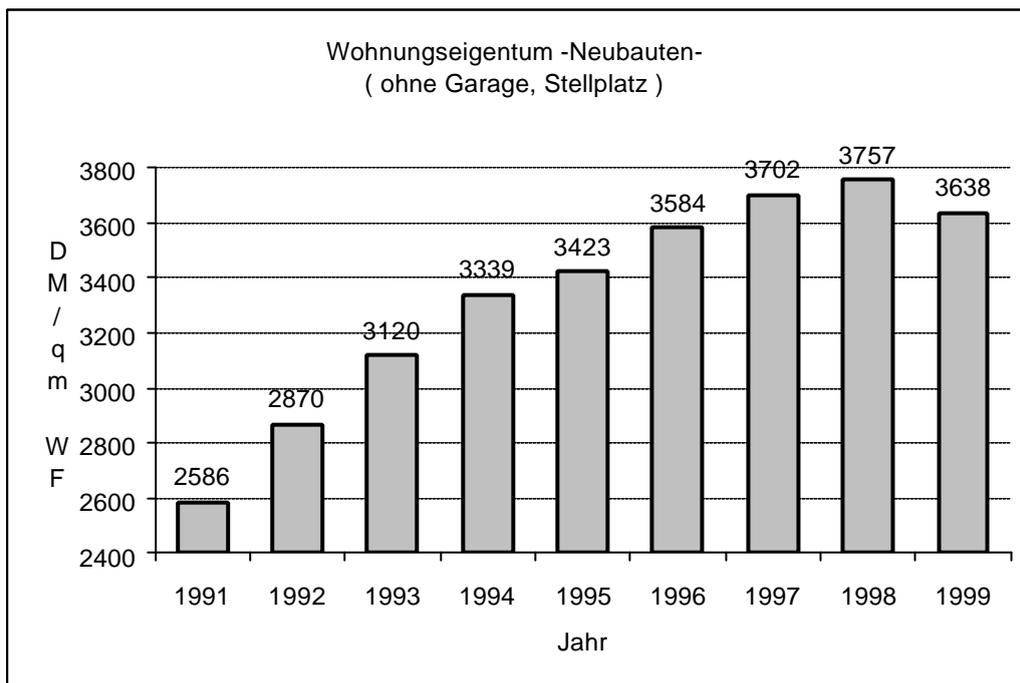


## 6. Preisentwicklung des Wohnungseigentums

### 6.1 Wohnungseigentum - Neubauten -

Im Jahr 1999 sind 79 Kaufverträge über Erstverkäufe von Eigentumswohnungen eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang von rd. 4,8 v. H..

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm Wohnfläche sank im Jahr 1999 ( Kauffälle ohne Erbbaurecht) auf 3.638,- DM gegenüber dem Vorjahr mit 3.757,- DM. Dies entspricht einer Preisentwicklung von rd. - 3,2 v. H..



**Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge n= 63**

**Mittelwert des Kaufpreises / WF =3638 DM / qm**

**Standardabweichung KP / WF = 287 DM / qm**

**Mittelwert der Wohnfläche = 74 qm**

**Standardabweichung der Wohnfläche = 12 qm**



## 6.2 Wohnungseigentum - Zweitverkäufe -

Im Jahr 1999 sind 159 Kaufverträge über Zweitverkäufe von Eigentumswohnungen - Wohnungen die zum zweiten Mal oder öfter ihren Eigentümer wechselten - eingegangen.

Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um rd. 17,2 v. H..

Um eine bessere Transparenz des Wohnungsmarktes darzustellen, wurde die Auswertung der Kaufverträge nach Baujahren unterteilt (siehe nachstehende Tabelle).

Die angegebenen Durchschnittspreise entsprechen Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung in normaler Wohnlage, ohne Garage oder Stellplatz mit Bodenwertanteil.

Baujahr	1994 x	1995 x	1996 x	1997 x	1998 x	1999	n	S	Mittelwert Wohn- fläche qm
bis 1959	1650	1621	-	2040	1667	-	-	-	-
1960 - 1969	1707	1898	1912	2060	2098	1852	7	149	74
1970 - 1979	2403	2411	2425	2371	2381	2240	35	412	83
1980 - 1989	2731	2802	2849	2716	2862	2566	32	344	87
1990 - 1997	3017	3203	3228	3137	3206	3086	13	476	80
Neubauten ( Kaufgrund- stücke)	3339	3423	3584	3702	3757	3638	63	287	74
Neubauten ( Erbbau- grundstücke)	2737	3109	3284	3334	3279	3288	5	51	85

**x = Mittelwert DM/qm Wohnfläche**

**n = Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge**

**S = Standardabweichung in DM/qm Wohnfläche**

### Umwandlungen

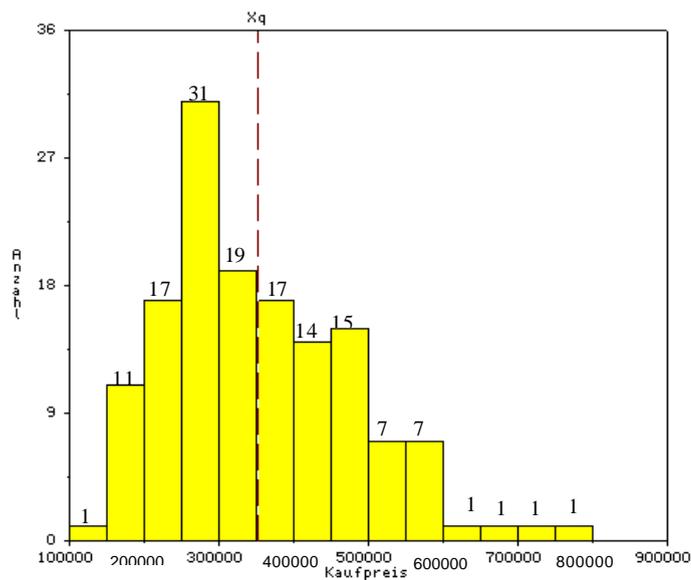
In 1999 ergab sich aus 25 herangezogenen Kauffällen über alle Baujahrsgruppen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.364 DM / qm mit einer Standardabweichung von 371 DM / qm.

Aufgrund der starken Preisschwankungen in den einzelnen Baujahrsgruppen wird auf eine Unterteilung nach Baujahren verzichtet.



## 7. Auswertung bebauter Grundstücke

### 7.1 Anzahl der geeigneten Kauffälle aller Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 1999



Anzahl der Kauffälle = 143

Das Schaubild zeigt, daß für etwa 1/3 der verkauften Häuser Kaufpreise zwischen 200.000,- DM und 300.000,- DM erzielt wurden.

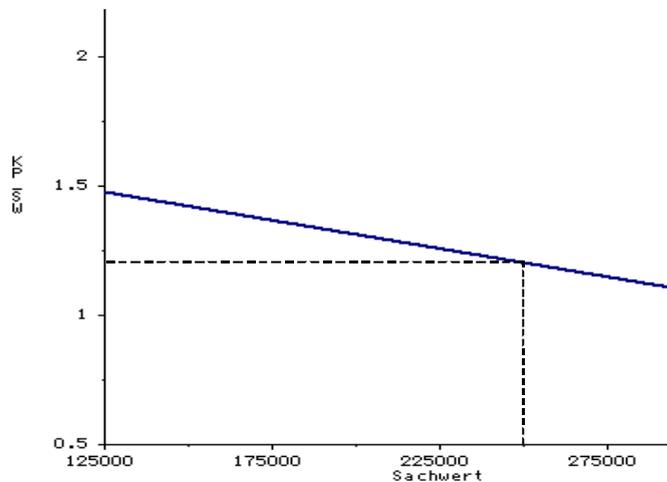


## 7.2 Verhältnis Kaufpreis / Sachwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

Für die Verkehrswertermittlung eines Sachwertobjektes (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage erforderlich werden.

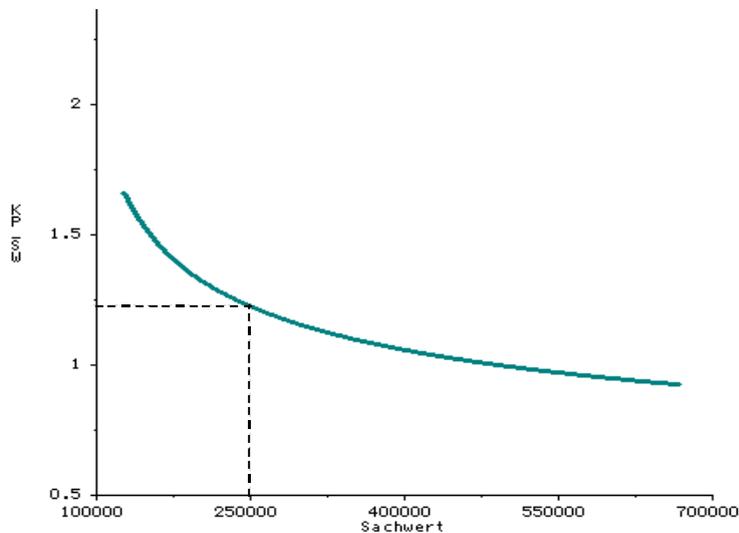
Der Gutachterausschuß hat daher auf der Grundlage der in 1998 und 1999 getätigten Verkäufe entsprechend geeigneter Sachwertobjekte das Verhältnis Kaufpreis/Sachwert (KP/SW) für Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dargestellt durch folgende Kurven.

### 7.2.1 Typische Siedlungsreihenhäuser ( wie z.B. in der ECA- Siedlung, der Zollvereinsiedlung oder der Waldsiedlung), ohne Neubauten



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
Marktanpassungsfaktor = ca. 1,2

### 7.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser ohne typische Siedlungsreihenhäuser und ohne Neubauten



**Beispiel:** Sachwert = 250.000 DM  
Marktanpassungsfaktor = ca. 1,24



### 7.3 Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Auswertungsergebnisse aus den Jahren 1998 und 1999.

Erbbaurechte sowie Kauffälle, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren, blieben unberücksichtigt.

Diese Übersicht beschreibt den Markt in generalisierter Form.

Baujahr	Ver- gleich	Gesamt- kaufpr.	Standard- abw.	Gebäude- kaufpr.	Standard- abw.	Grund- stück	Wohn- fläche	Kauf- fälle
-1949	1998	<b>3088</b>	339	<b>1748</b>	301	530	93	11
	1999	<b>3020</b>	664	<b>1648</b>	691	474	85	13
1950-1974	1998	<b>3463</b>	640	<b>2381</b>	606	412	93	60
	1999	<b>3624</b>	680	<b>2536</b>	568	375	89	35
1975-1989	1998	<b>3601</b>	640	<b>2555</b>	627	403	121	9
	1999	<b>3608</b>	583	<b>2618</b>	466	413	132	10
1990-1998	1998	<b>3778</b>	1027	<b>2924</b>	770	349	133	10
	1999	<b>3790</b>	394	<b>2985</b>	441	276	119	8
Neubauten	1998	<b>3544</b>	407	<b>2782</b>	326	289	121	61
	1999	<b>3401</b>	417	<b>2593</b>	367	263	119	16

Gesamtkaufpr.: Gesamtkaufpreis (ohne Garage / Stellplatz) in DM/qm Wohnfläche

Gebäudekaufpr.: Gebäudekaufpreis (Kaufpreis ohne Bodenwertanteil / Garage / Stellplatz) in DM/qm Wohnfläche

Standardabw.: Standardabweichung (+/-) in DM

Grundstück: durchschnittliche Grundstücksgröße in qm

Wohnfläche: durchschnittliche Wohnfläche in qm



## 8. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszins ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken von wesentlicher Bedeutung.

"Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" (§ 11 (1) Wertermittlungsverordnung - WertV 88 - vom 06.12.1988).

Für die Ermittlung liegen folgende Ansätze zugrunde:

- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte
- nachhaltig erzielbare Mieten entsprechend dem Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in der Stadt Marl
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis) entsprechend der Sätze der II. Berechnungsverordnung

Es wurden folgende Zinssätze festgestellt:

Objektart/ Baujahrs- klassen	Liegenschaftszins %	Abweichung %	Bemerkungen
------------------------------------	------------------------	-----------------	-------------

### Eigentumswohnungen

Objektart/ Baujahrs- klassen	Liegenschaftszins %	Abweichung %	Bemerkungen
bis 1959			(keine geeigneten Kauffälle)
1960-1974	4,0	± 0,5	
1975-1989	4,1	± 0,7	
1990-1998	3,9	± 0,6	
1999 (Erstverkäufe)	3,3	± 0,4	

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektart/ Baujahrs- klassen	Liegenschaftszins %	Abweichung %	Bemerkungen
1911-1949	1,4	± 1,0	
1950-1974	1,5	± 0,7	
1975-1989	3,0	± 0,5	
1990-1998	3,2	± 0,3	
1999 (Erstverkäufe)	3,5	± 0,4	



Für folgende Objektarten werden nachstehende Zinssätze angewandt, wobei auf Liegenschaftszinsermittlungen von Nachbarstädten zurückgegriffen wird, da keine eigene Auswertung erfolgt ist:

Objektart	Liegenschaftszins %
Mehrfamilienhäuser	3,5 - 5,5
Wohn- u. Geschäftshäuser mit gewerblichen Anteilen	3,5 - 7,0
Gewerbeobjekte	6,0 - 7,5*

\*je nach Lage und variabler Nutzungsmöglichkeit